



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Negeri Indramayu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

**NY. WARTEM Binti DULMUIN**, Tempat / Tanggal Lahir Indramayu 23 April 1983, Pekerjaan Petani / Pekebun, bertempat tinggal di Blok Rancawas Rt. 009 Rw. 005, Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, Kabupaten Indramayu. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **SUJADI EKA SAPUTRA, S. H.**, Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Basuki Rahmat No. 20 A Telp 0234-7155235 Haurgeulis-Indramayu 45264, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 3 Oktober 2016. Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;-----

-----**M E L A W A N**-----

**1. PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional, Tbk.**, Unit Kandanghaur- Indramayu Jalan Raya Karangsino No. Kec. Kandanghaur-Indramayu. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya 1. Sentot Ahmadi, S.H., 2. FA. Himawan Hari, S.H., 3. Budi Nuryadi, S.H., 4. Agus Poniman, S.H., 5. Dadang Budi Prayitno, S.H., 6. M. Guntur Paksi B., S.H., 7. Dedy Setyawan, S.H., 8. M. Fachmi H, S.H., 9. Tommy Chandra K, S.H., 10. Jontara S, S.H., 11. Meiza Fajar A., S.H., 12. Dwiyanto, S.H., 13. Hendra P, 14. Hery Nala, 15. Lanang H.P., semuanya adalah Karyawan pada PT. Bank BTPN, Tbk., bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, memilih domisili hukum pada PT. Bank BTPN Tbk., beralamat di Jalan Raya Karangsino-Gabus, Desa Karanganyar, Kecamatan Kandanghaur, Kab. Indramayu, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Oktober 2016. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;-----

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL)** Cirebon Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 48 Cirebon Kota. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya 1. Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., 2. Didik Hariyanto, S.H., M.M., 3. Siswanto, S.E., 4. Limar Marpaung, S.H., 5. Rr. Fitrijiyanti Desiana, S.H., 6. Arif Purwadi Satriyono, S.H., 7. Erni Nuraeni Santosa, S.H., 8. Nizar Yudhistira, S.H., 9. Prita Anindya, S.H., 10. Mulyono, S.H., 11. Handrey Pramana, S.H., 12. Supatmiati, 13. M. Fajarudin, 14. Dwi Dedi Kristianto, S.E., 15. Airirijah., secara bersama-sama atau sendiri-sendiri serta bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 24 November 2016. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

----- **PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

-----Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; -----

----- Telah memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan; -----

## ----- **TENTANG DUDUK PERKARA** -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan tertanggal 3 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 3 Oktober 2016 dalam Register Nomor 41 / Pdt.G / 2016 / PN.Idm, dengan alasan-alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah Tanpa Persetujuan Debitur Tanah & Bangunan berdasarkan 1.1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan SHM No. 459 atas nama TOHIR, luas 242 M2., 2. 1 (satu) Bidang tanah sawah SHM No. 425 atas nama DULMUIN, dengan luas tanah 7.600 M2., 3. 1.(satu) Bidang tanah sawah SHM No. 426 atas nama DARINAH, dengan luas tanah 7.146 M2 kesemuanya terletak di Blok Rancawas Rt. 09 Rw. 03 Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, Kabupaten Indramayu.

---

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena perekonomian sedang lesu sejak Januari 2014 maka penggugat memohon terhadap objek tanah tersebut diatas jangan melakukan pelelangan dan Penggugat akan membayar sesuai dengan kewajiban ke PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., unit Kandanghaur-Indramayu menunggu penjualan tanah Penggugat sesuai harga pasaran yang saat ini sudah mencapai Rp. 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) Perbau (7.000 M2) total 2 bau sebesar 700.000.000.00 (tujuh ratus juta rupiah);-----

2. Bahwa Penggugat mengakui punya Fasilitas Kredit dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., Unit Kandanghaur-Indramayu sisa pokok sebesar Rp. 170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan telah telah dijanjikan oleh Tergugat I pelunasan Rp. 150.000.000.00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat sadar dengan surat peringatan I, Peringatan II dan surat peringatan terakhir III dan diberikan Surat terakhir tanggal 12 Agustus 2016 Penetapan jadwal lelang E-mail No. PEN-297 / WKN. 08 / KNL.06.05 / 2016 dan telah diangsur selama 2 tahun karena ekonomi sedang terpuruk Penggugat berusaha melunasi dengan melakukan penjualan 1 bidang sawah dengan harga Rp. 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);-----

3. Bahwa pada tanggal 28 September 2016 Penggugat telah datang ke Tergugat I untuk menyelesaikan kredit dengan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., unit Kandanghaur-Indramayu, agar jangan dilakukan pelelangan tetapi jawaban dari Tergugat I sudah dilelang katanya ini sangat mengecewakan dan marahnya Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan kredit malah melakukan pelelangan perbuatan ini sangat memukul Penggugat dan keluarganya sakit parah;---

4. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah menyatakan perbuatan melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat selalu was was yang akan melelang tanah tersebut diatas, maka sudah sepantasnya kalau Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;-----

5. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam posita nomor 4 diatas adalah sebesar Rp. 1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:-----

---

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Material* karena Penggugat sakit-sakitan dengan ancaman pevelangan sebesar Rp. 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah);---
- *Imaterial* dengan tersebarnya berita lelang menjadikan usaha Penggugat tambah setres sebesar Rp. 500.000.000.00 (lima ratus puluh juta rupiah);-----

6. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat I dan Tergugat II;-----

7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;---

8. Bahwa sebelum gugatan diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat I tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini cenderung ingin melelang dan diserahkan ke Tergugat II Perbuatan ini Perbuatan Melanggar Hukum dan perbuatan Tergugat II melegalkan pelelangan padahal hak tanah itu ada yang memiliki secara sah tidak pernah meneliti dulu main lelang padahal terhadap tanah itu harga tanah sudah naik menurut harga pasaran;-----

9. Bahwa oleh Tergugat I tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Indramayu untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini;-----

----- Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Indramayu untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:-----

PRIMAIR;-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sepenuhnya;-----

---

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian;-----

3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*on recmatigedaad*) pada hari Rabu tanggal 28 September 2016 melakukan pelelangan padahal Penggugat sudah mengajukan agar jangan dilakukan lelang;-----

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan lelang pada hari Rabu tanggal 28 September 2016;-----

5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.00,00 (satu milyar rupiah);-----

6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I dan II;-----

7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

## SUBSIDAIR:-----

----- Dalam Peradilan yang baik Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya Sujadi Eka Saputra, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 September 2016 dan untuk Tergugat I hadir Kuasanya Hery Nala dan Lanang H.P., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2016 sedangkan untuk Tergugat II menghadap Kuasanya Prita Anindya, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan jo Pasal 130 *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR), Majelis

---

Halaman 5 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim telah menunjuk Sdr. AGUS TRIYANTO, S.H., M.H., sebagai Hakim mediator untuk mengupayakan perdamaian antara para pihak;-----

-----Menimbang, bahwa upaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim mediator tanggal 24 November 2016, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I memberikan jawaban tanggal 8 Desember 2016 pada pokoknya sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI;-----

I.1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut;-----

- Pengadilan Negeri Indramayu Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara

*Aquo*;-----

1. Bahwa, sebagaimana Posita Penggugat pada gugatannya telah mendalilkan terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Objek Jaminan SHM No. 425 atas nama Dulmuin dan SHM No. 426 atas nama Darinah yang dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon atas dasar permohonan Bank BTPN UMK Pantura, dan telah laku terjual (dengan ditetapkan pemenang lelang adalah H. Achmad Ali dimana senyata-nyata gugatan tersebut adalah merupakan gugatan terhadap putusan Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Maka sudah layak dan sewajarnya apabila Pengadilan Negeri Indramayu menyatakan diri tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* dan yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara;-----

2. *Bahwa sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";-----*

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 425 atas nama Dulmuin Dan Sertipikat Hak Milik No. 426 atas nama Darinah adalah berdasarkan

---

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Penetapan Lelang tanggal 12 Agustus 2016 dari Tergugat 2 yang nyata-nyata adalah merupakan instansi Tata Usaha Negara. Hal ini juga membuktikan bahwa Penetapan Lelang dan proses administrasi balik nama tersebut berarti juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang PTUN, yaitu: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*-----

3. Bahwa, karena yang merupakan pokok perkara adalah mengenai penjualan lelang yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena perkara *a quo* adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan ranah dari Peradilan Tata Usaha Negara;-----

## I.2. Mengenai Kompetensi Relatif;-----

- Pengadilan Negeri Indramayu Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara *a quo*;-----

- Bahwa, Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* hal ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:-----

- Bahwa antara Penggugat selaku debitur dalam perkara *a quo* dengan Tergugat selaku Kreditur telah ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0000272-SPK-7551-0311 tanggal 28 Maret 2011 (dan telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir sebagaimana Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Nomor 7000660 tanggal 22 November 2011 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit), berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Dalam SKUPK tersebut disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para pihak telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum pada Pasal 11 poin 16 SKUPK;-----

- Oleh karena itu, jika Penggugat bermaksud mengajukan gugatan terhadap Tergugat sehubungan dengan pelaksanaan atau sebagai akibat yang timbul dari perjanjian kredit, maka seharusnya gugatan didaftarkan oleh Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili hukum (*choice of forum*) yang telah dipilih, disetujui dan ditetapkan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut;-----

- Bahwa jelas Penggugat telah mengesampingkan kedudukan hukum Tergugat dan domisili pilihan hukum dengan mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Indramayu sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, jelas Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Demi untuk mendukung Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan sela, maka dengan ini Terlawan I memohon agar *diagendakan pemeriksaan bukti surat dipercepat khusus mengenai kompetensi relatif*;-----

## 1.3. Gugatan Penggugat Tidak Terang Atau Kabur (*Obscur Libel*):-

- Kualifikasi Gugatan dari Penggugat Tidak Jelas / Kabur;-----

1. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya telah menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum / Wanprestasi karena telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan melalui KPKNL Cirebon;-----

Proses lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh KPKNL sebagai kelanjutan dari ketentuan pasal 6 dan pasal 20 (1) UU No. 4 tahun 1996, karena Penggugat terbukti telah Wanprestasi dan tidak mempunyai itikad baik, maka untuk memperoleh *recovery* atas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan Eksekusi hak Tanggungan atas objek *a quo* kepada KPKNL Kota Cirebon;-----

Padahal upaya-upaya persuatif telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat berupa komunikasi langsung, *via* telepon dll;-----

Sehingga dalil-dali gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan Perbuatan melawan Hukum / Wanprestasi menjadi tidak jelas / kabur, karena Penggugat tidak mengkuafikasikan secara jelas perbuatan melawan hukum / wanprestasi yang dimaksud dalam Gugatan / Perlawanan menjadi tidak jelas;-----

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No 1149K / sip / 1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa :-----

"Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijkverklaard*)."------

3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, disimpulkan bahwa gugatan dari Penggugat sangat tidak berdasar dan mengada-ada serta terkesan untuk mengaburkan kewajiban dan lari dari tanggungjawabnya sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat sebagai Kreditur, dengan melakukan reka upaya, rekayasa bahkan rekapaksa terhadap suatu kondisi tertentu dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verk- laard*);-----

*Bahwa*, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepantasnya menurut hukum;-----

Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara *a quo* (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I.4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):-----

1. Bahwa terhadap objek jaminan telah dilekatkan hak tanggungan sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 576/2011 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Bambang Haryanto, SH, Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 3040 / 2011 dan telah beralih ke pemenang lelang melalui mekanisme lelang;-----

2. Bahwa keterangan dari *H. Achmad Ali* dan Bambang Haryanto, SH, sangat diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara *a quo*. Tanpa adanya keterangan dari *H. Achmad Ali* dan Bambang Haryanto, SH. peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas, karena ada keterangan dari pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut yang tidak tercakup dalam perkara *a quo*, sehingga oleh karena itu Gugatan dari Penggugat menjadi kurang pihak;-

## I.5. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Selaku Pihak;-----

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas selaku pihak, karena terhadap objek *a quo* SHM No. 425 & SHM No. 426 sudah beralih kepemilikan kepada *H. Achmad Ali* yang diperoleh melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon pada tanggal 28 September 2016 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 1146/2016 dan hal ini sudah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 beserta peraturan pelaksanaannya;-----

2. Bahwa kapasitas Penggugat dalam perkara *a quo* adalah debitur dan bukan sebagai pihak ketiga yang dapat mengajukan menanggulangi *Permohonan Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan*. Hal mana telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106 / PMK.06 / 2013 yaitu "pelaksanaan lelang hanya dapat ditunda bila ada terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur / tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang";-----

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara *a quo* (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

## DALAM POKOK PERKARA;-----

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM

KONPENSİ:-----

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat ;-----

2. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat telah sampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;-----

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 1 s/d 9 adalah keliru dan haruslah ditolak dengan tegas, dan untuk lebih rincinya akan Tergugat sampaikan kronologis singkat sebagai berikut:-----

3.1 Penggugat selaku Debitur dengan persetujuan suami dan Orang tua telah menerima pencairan kredit dari Tergugat selaku Kreditur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 0000272-SPK-7551-0311 dan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir sebagaimana Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor. 7000660-ADDPK-7551-1111 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit), berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit, dengan fasilitas kredit yang di *Top Up* (Addendum perjanjian kredit) sebesar Rp 280.00.000,- Jangka waktu 60 bulan, terhitung 22 November 2011 s.d 3 Desember 2016 dengan angsuran Rp. 7.746.674,- setiap bulan, tanggal jatuh tempo pembayaran setiap tanggal "3" dimulai tanggal 3 Januari 2012 dan berakhir tanggal 3 Desember 2016;-----

3.2 Bahwa untuk menjamin kelancaran pembayaran atas fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat telah menyerahkan dan menjaminkan sebidang tanah / tanah dan bangunan yaitu:-----

- Sebidang Tanah dengan SHM No. 425 dan SHM No. 426;-----

Dan telah dilekatkan hak tanggungan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 576 / 2011 jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3040 / 2011;-----

---

Halaman 11 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang Tanah dan bangunan dengan SHM No.  
459;-----

Dan telah dilekatkan hak tanggungan, sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 199/2013 jo. Sertipikat Hak Tanggungan ( SHT) No. 1837/2013;-----

Dengan sudah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan diatas, maka Tergugat / Terlawan memiliki hak preferen untuk mendapatkan pelunasan dari hutang Penggugat, jika Penggugat / dikemudian hari terbukti Wanprestasi;-----

4. Bahwa fakta pembayaran, Penggugat hanya sanggup melakukan pembayaran angsuran sebesar 26 x angsuran, yaitu bulan Januari 2012 s.d Januari 2014 dan untuk bulan selanjutnya tidak melaksanakan kewajibannya, dan upaya persuatif telah dilakukan oleh Tergugat untuk dilakukan penagihan atas keterlambatan pembayaran kewajibannya, namun tidak ada respon positif, sehingga Tergugat mengingatkan dengan mengirim Surat Peringatan I tanggal 5 Maret 2014, dan tidak ada pembayaran kewajibannya, selanjutnya Tergugat mengirimkan Surat peringatan II tanggal 22 Mei 2014 dan tetap tidak ada itikad baik, dan terakhir mengirimkan Surat Peringatan III tanggal 3 Juni 2014 untuk mengingatkan segera membayar seluruh jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat, namun setelah diberikan Surat Peringatan III pun tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya secara tunai dan sekaligus;-----

5. Bahwa telah diatur dan disepakati dalam Syarat-syarat Ketentuan Umum dan Pemberian Kredit (SKUPK) yang mengatur jika Penggugat selaku Debitur terbukti wanprestasi maka Tergugat selaku Kreditur berhak mengakhiri Perjanjian Kredit, dan Penggugat harus melakukan pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit;-----

Hal ini telah ditegaskan dalam pasal 8 SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku Kreditur sebagai berikut: -----

" Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan / atau Penjamin : i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*surseance van betaling*); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai / tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan Bank; v) dinyatakan lalai / wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur / pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.";-----

*Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada Tergugat / Terlawan jika terjadi Peristiwa Kelalaian Penggugat selaku Debitur dan selaku Penjamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;*-----

6. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi sehingga Penggugat memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1234 KUHPerdara; -----

7. Bahwa dengan telah Wanprestasinya Penggugat, maka sesuai klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak yang didahulukan untuk memperoleh pelunasan hutang Penggugat, dengan cara menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika Penggugat / debitur ingkar janji / wanprestasi. -----

Pasal 11 ayat 2 e UU No. 4 Tahun 1996, berbunyi: -----

"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2.e UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek jaminan yang telah dilekatkan Hak Tanggungan, jika Penggugat terbukti telah Ingkar janji / wanprestasi;

9. Bahwa menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Groose Akta Hipotik ex* Pasal 224 HIR; -----

10. Bahwa merujuk pasal 6 jo. pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996, Tergugat selaku Kreditur yang memiliki hak *preferen* diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk mendapatkan pelunasan melalui mekanisme pelelangan umum yang dilaksanakan oleh KPKNL Kota Cirebon; -----

11. Bahwa walaupun Surat Peringatan III telah dikirimkan kepada Penggugat, upaya persuasif dari Tergugat kepada Penggugat tetap dilakukan dengan tidak serta merta langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, dan tetap berharap agar Penggugat beritikad baik untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya, dan waktu yang diberikan  $\pm$  1 bulan setelah tanggal Surat Peringatan III tetap tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh Penggugat, dan sesuai kewenangan sebagaimana pasal 6 Jo. 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Kota Cirebon;-----

12. Bahwa dalam pelaksanaan 31 Maret 2016, sesuai Salinan Risalah Lelang No. 327 / 2016 objek jaminan SHM No. 459. SHM No. 425, SHM 426 (Lelang Kedua tanggal 28 September 2016, sesuai Salinan Risalah Lelang No. 1146/2016);-----

13. Bahwa hasil pelaksanaan lelang, jumlah bersih yang diterima





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Lelang ke 2 diperhitungkan dengan jumlah kewajiban Penggugat, sebagai berikut:-----

Jumlah kewajiban Penggugat : Rp. 234.922.554;-----

Hasil bersih Lelang Ke Dua : Rp. 167.000.000;-----

Sisa kewajiban Penggugat : Rp. 71.530.554;-----

14. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah berjalan tanggal 28 September 2016 oleh KPKNL Kota Cirebon atas permohonan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 tahun 1996 beserta peraturan pelaksanaannya, sehingga alasan gugatan/ perlawanan keberatan atas pelaksanaan lelang objek *a quo* yang sudah berjalan  $\pm$  1 bulan (jangka waktu) dan baru diajukan gugatan / perlawanan dalam perkara *a quo*, dan hal ini menjadi alasan gugatan yang tidak berdasar sama sekali dan tindakan Penggugat dengan mengajukan gugatan / perlawanan terhadap proses hukum (pelaksanaan lelang) yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dapat dikategorikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum";-----

15. Bahwa Penggugat adalah debitur dan bukan pihak ketiga, sehingga dalam perkara *a quo* kedudukan Penggugat telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106 / PMK.06 / 2013 telah ditegaskan bahwa *pelaksanaan lelang hanya dapat ditunda bila ada terjadi gugatan dari pihak lain selain debitur / tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang*, sehingga Penggugat tidak termasuk kedalam pihak yang dapat melakukan permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan;-----

16. Bahwa dalam petitum Penggugat tentang sita jaminan adalah sangat tidak beralasan karena objek *a quo* telah berpindah kepemilikan kepada Pemenang Lelang dengan mekanisme lelang sesuai Salinan Risalah Lelang No. 1146 / 2016. Maka berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394 K / Pdt / 1984 tanggal 5 Juli 1985 tertulis "*bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan*";-----

17. Bahwa selain dan selebihnya dalil gugatan Penggugat haruslah ditolak dengan tegas karena selain tidak berlandaskan hukum juga

---

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada relevansinya sama sekali, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----

18. Dan perlu dipahami oleh Penggugat, bahwa dana kredit yang diterima dan dinikmati oleh Penggugat dari Tergugat, dan sampai pada akhirnya Penggugat melakukan tindakan Wanprestasi, adalah merupakan dana masyarakat yang dititipkan kepada Tergugat untuk dikelola dengan baik, dan atas perkara a quo Tergugat memiliki kewajiban untuk segera memulihkan (*recovery*) atas kredit macet yang telah dikucurkan dan mempertanggungjawabkannya kepada nasabah penyimpan, Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan;-----

## II. DALAM

REKONPENSI;-----

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonsensi ini, Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi dan Tergugat I Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, (Tergugat II Konpensi disebut sebagai Turut Tergugat I Rekonsensi);-----

2. Bahwa Penggugat Rekonsensi mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi maupun Jawaban diatas mohon secara mutatis-mutandis termasuk dalam bagian Rekonsensi ini;-----

3. Bahwa pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi melalui ... (KPKNL) adalah merupakan kewenangan yang diberikan oleh pasal 6 jo, pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 93 / PMK.06 / 2010 guna memperoleh *recovery* atas penyelesaian kewajiban Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi;-----

4. Bahwa atas objek jaminan / objek perkara *aquo* tersebut telah 2 kali diajukan lelang sebagai berikut:-----

- Lelang ke-1 dilaksanakan tanggal 31 Maret 2016 belum ada peminat lelang;-----

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lelang ke-2 dilaksanakan tanggal 28 September 2016 telah terjual dan ditetapkan selaku pemenang lelang adalah H. Achmad Ali sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 1146 / 2016 tanggal 28 September 2016;-----

5. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No. 1146 / 2016 tanggal 28 September 2016 jaminan telah terjual secara lelang senilai Rp. 170.200.000,- dengan pemenang lelang adalah H. Achmad Ali / Tergugat Rekonsensi, dan hasil bersih lelang yang diterima Penggugat Rekonsensi dari Tergugat 2 (KPKNL) adalah sebesar Rp. 167.000.000,-;-----

6. Bahwa sesuai dengan surat Pemberitahuan hasil lelang No. 001/SP7551/X/1016 tanggal 7 Oktober 2016 dari Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi telah disampaikan mengenai kewajiban Tergugat Rekonsensi / Debitur per 11 Agustus 2016 adalah sebesar Rp. 234.922.554 dan hasil bersih penerimaan lelang adalah sebesar Rp. 167.000.000,- maka total sisa kewajiban yang masih harus dibayar oleh Debitur adalah sebesar Rp. 71.530.554,-;-----

7. Bahwa dalil-dalil Tergugat Rekonsensi dalam Surat Gugatannya yang membuat dalil- dalil tanpa dasar hukum yang jelas yang dialamatkan kepada Penggugat Rekonsensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum dimana seolah - olah Penggugat Rekonsensi telah melakukan tindakan melawan hukum, dan hal ini jelas sangat mengganggu citra Penggugat Rekonsensi sebagai lembaga Perbankan yang tunduk kepada seluruh aturan hukum yang berlaku Indonesia sehingga Penggugat Kompensi mengalami kerugian immateril, dan untuk itu Tergugat Rekonsensi harus bertanggung jawab atas tindakan tersebut dengan cara mengganti kerugian immateril kepada Penggugat Rekonsensi. Tindakan Tergugat Rekonsensi dalam melakukan gugatan ini adalah merupakan Tindakan Menghalang-halangi Pelaksanaan Eksekusi berdasarkan hukum;-----

8. Bahwa adapun kerugian Penggugat Rekonsensi sebagai akibat tindakan dari Tergugat Rekonsensi yang tidak berdasar dalam melakukan gugatan kompensi a quo tersebut jelas mengakibatkan kerugian immateril yang tidak ternilai harganya pada Penggugat Rekonsensi, sehingga oleh karena itu Tergugat Rekonsensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggungjawab dan berkewajiban untuk mengembalikan seperti keadaan semula dengan cara :-----

- Melakukan permohonan maaf di Media Lokal Televisi selama 3 hari berturut - turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengan durasi 45 (empat puluh lima) detik sekali tayang;-----
- Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan lokal dan satu terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut - turut dengan ketentuan 1/2 (setengah) halaman penuh;-----

9. Bahwa gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini adalah untuk dilakukannya tindakan selain dari pembayaran sejumlah uang oleh Tergugat Rekonpensi, yaitu untuk melakukan permintaan maaf akibat tindakan Tergugat Rekonpensi melakukan tuduhan dan tindakan yang tidak berdasar kepada Penggugat Rekonpensi selaku lembaga Perbankan yang menjunjung tinggi segala aturan hukum yang berlaku, maka sangat tepat apabila Tergugat Rekonpensi dibebankan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,-/ hari (dua juta rupiah sehari) setiap kali Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan keputusan nantinya, terhitung sejak perkara dinyatakan *inkraacht*;-----

----- Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada Eksepsi dan jawaban, maka Tergugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara *a quo* berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:-----

## DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menolak Gugatan / Perlawanan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan / Perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----

## DALAM POKOK PERKARA : -----

### I. DALAM KONPENSI;-----

1. Menolak Gugatan / Perlawanan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan / Perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
2. Menyatakan Tergugat 1 adalah kreditur yang beritikad baik;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat bukanlah penggugat dengan itikad baik;-----
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 0000272-SPK-7551-0311 tanggal 28 Maret 2011 beserta turunan dan segala pengikatannya terkait pinjaman dengan Tergugat I;-----
5. Menyatakan sah dan berharga risalah lelang No. 1146 / 2016 tanggal 28 September 2016;-----
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;-----

## II. DALAM REKONPENSI;-----

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Penggugat telah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sebagai Debitur sesuai yang diatur dalam Perjanjian Kredit No. 0000272-SPK-7551-0311 tanggal 28 Maret 2011; -----
3. Menyatakan Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sisa hutang sebesar Rp. 71.530.554,-;-----
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi dalam melakukan Tindakan Menghalang-halangi Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Hukum sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dan merugikan Penggugat Rekonpensi secara immaterial;-----
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk memulihkan kerugian immateril yang dialami Penggugat Rekonpensi dengan cara :  
-----
  - Melakukan permohonan maaf di Media Lokal Televisi selama 3 hari berturut – turut dengan ketentuan 12 kali sehari dengan durasi 45 (empat puluh lima) detik sekali tayang;  
-----
  - Melakukan permohonan maaf di tiga Media Cetak terbitan lokal dan satu terbitan Nasional selama 3 (tiga) hari berturut - turut dengan ketentuan 1/2 (setengah) halaman penuh;  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah memberikan jawaban tanggal 1 Desember 2016 sebagai berikut :--

## A. DALAM EKSEPSI: -----

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya; -----

/

### 1. Gugatan Kurang Pihak Karena Pembeli Lelang Tidak Diikutsertakan Sebagai Pihak; -----

a. Bahwa dua dari ketiga tanah barang jaminan Penggugat yakni SHM No. 425 dan No.426 telah laku terjual pada pelelangan tanggal 28 September 2016 dengan pembeli lelang yakni Sdr. H. Achmad Ali; -----

b. Bahwa oleh karena dalam petitum gugatannya Penggugat meminta agar pelelangan dibatalkan, maka sudah seharusnya Penggugat mengikut sertakan pembeli lelang sebagai pihak dalam gugatannya mengingat hak atas kedua tanah tersebut telah beralih kepemilikan kepada Penggugat; -----

c. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara, meskipun Penggugat diberikan kewenangan menentukan siapa saja yang ditarik dalam gugatannya, namun dengan tidak diikutsertakannya pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan pemeriksaan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna; -----

d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena secara formal masih ada pihak-pihak yang belum diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan a quo; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan A Quo;

-----

a. Bahwa dalam posita gugatannya angka 1 dan 2 halaman 1 dan 2, Penggugat mengakui dirinya adalah debitur dari Tergugat I yang tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;-----

b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995K / Sip / 1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apapun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan; -----

c. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak / berkualitas untuk mengajukan gugatan a quo; -----

d. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka demi hukum Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji / wanprestasinya tersebut; -----

### B. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui

---

Halaman 21 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas kebenarannya; -----

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II; -----

3. Bahwa Tergugat II adalah institusi pemerintah penyelenggara pelelangan yang melayani permohonan pelelangan dari penjual baik lelang non eksekusi maupun lelang eksekusi. Salah satu jenis lelang eksekusi yang dapat dilaksanakan oleh Tergugat II yakni lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.27/2016); -----

4. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atas ketiga barang jaminan Penggugat berupa tanah:

- SHM No. 459 a.n. Tohir; -----
- SHM No. 425 a.n. Dulmuin; dan-----
- SHM No. 426 a.n. Darinah; -----

Kepada Tergugat II dengan Surat Permohonan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. 001/UMK-BTPN/Pantura/VIII/2016 tanggal 11 Agustus 2016 sebagai akibat wanprestasi (cedera janji) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran utang sebagaimana diperjanjikan dalam: -----

- Perjanjian Kredit No. 0000272-SPK-7551-0311 tanggal 28 Maret 2011; -----  
dan-----
- Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 7000660-ADPPK-7551-1111 tanggal 22 Nopember 2011; -----

5. Bahwa sesuai dengan data yang dilampirkan, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan antara lain:

- Surat Peringatan Pertama No.S-289-SP-I / MUR-7551 / III / 2014 tanggal 05 Maret 2014; -----
- Surat Peringatan Kedua No.S-329/SP2/MUR-7551/V/2014 tanggal 22 Mei 2014;

Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Surat Peringatan Ketiga No.S-334/SP3/MUR-7551/VI/2014  
tanggal 03 Juni 2014;

6. Bahwa dengan dilampirkannya surat-surat peringatan tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa Penggugat telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Tergugat I untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan), Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan Penggugat melalui pelelangan umum; -----

Pasal 6 UU Hak Tanggungan: -----

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. -----

7. Bahwa kewenangan Tergugat I untuk menjual barang jaminan Penggugat melalui pelelangan umum juga didasarkan pada janji / hak yang diberikan oleh Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 676 / 2011 tanggal 14 Desember 2011 dan No. 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013 yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3040 / 2011 tanggal 28 Desember 2011 dan No. 1837 / 2013 tanggal 09 Juli 2013, yang memiliki irah- irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan; -----

Klausul halaman 8 APHT No. 676 / 2011 tanggal 14 Desember 2011 dan No. 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013: -----

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: menjual atau suruh menjual di hadapan umum

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.”; -----

Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan: -----

(1) “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang- undangan yang berlaku.”;-----

(2) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;-----

(3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”;-----

8. Bahwa mengingat persyaratan permohonan lelang Tergugat I tersebut telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: PEN-297 / WKN.08 / KNL.06.05 / 2016. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 13 PMK No.27 / 2016 yang dengan secara tegas menyatakan bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap; -----

9. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No.27/2016, yakni: -----

a. Pengumuman pertama melalui selebaran tanggal 30 Agustus 2016;

dan-----

b. Pengumuman kedua melalui surat kabar harian Radar Cirebon yang terbit tanggal 14 September 2016;

-----

10. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan rencana pelelangan kepada Penggugat dengan suratnya No. S-001.SPPLHT / MUR-8979 / IX / 2016 tanggal 23 September 2016; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena dokumen pendukung telah lengkap dan Tergugat I telah melaksanakan pengumuman serta pemberitahuan lelang, maka pada tanggal 28 September 2016 Tergugat II melelang barang jaminan Penggugat. Dalam pelelangan atas tanah SHM No.425 dan SHM No.426, Sdr. H. Achmad Ali mengajukan penawaran tertinggi melebihi nilai limit yang ditentukan Tergugat I. Mengingat tidak ada yang mengajukan penawaran lebih tinggi dari Sdr. H. Achmad Ali, maka Sdr. H. Achmad Ali ditetapkan sebagai pemenang oleh Tergugat I dan berita acara pelelangan tersebut dituangkan dalam Risalah Lelang No. 1146 / 2016;---

12. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut jelas-jelas telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jis PMK No.27 / 2016. Dengan demikian, jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya;-----

13. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 3 posita dan angka 3 petitum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tetap melelang barang jaminan Penggugat padahal telah ada permintaan dari Penggugat agar barang jaminan tidak dilelang; -----

Dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena permintaan dari debitur tidak dapat membatalkan / menunda pelaksanaan lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 PMK No.27/2016, telah diatur dengan tegas bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan/ditunda dengan adanya permintaan dari Penjual (bank *incasu* Tergugat I) dan/atau adanya perintah dari suatu penetapan atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, perbuatan Tergugat II yang tetap melelang barang jaminan meskipun telah ada permintaan pembatalan dari Penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil Penggugat tersebut harus dikesampingkan;-----

14. Bahwa mengingat tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka petitum Penggugat yang meminta agar Tergugat II dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar

---

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), haruslah ditolak; -----

15. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak petitum Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*); ----- Dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat kumulatif untuk dapat dijatuhkan putusan *uitvoerbaar bij vooraad* sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001, yakni harus memenuhi: ----

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh tergugat; -----
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*); -----
- c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional; -----
- d. Dalam hal sengketa *bezit* bukan sengketa hak milik; -----
- e. Harus ada ijin dari Ketua Pengadilan Tinggi setempat; dan -----
- f. Penggugat harus menaruh jaminan berupa uang yang besarnya setara dengan objek yang dimohonkan putusan *uitvoerbaar bij vooraad* tersebut; -----

----- Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan: -----

Dalam Eksepsi: -----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan patut diterima; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara: -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;-----

----- Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 22 Desember 2016 dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 28 Desember 2016, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka Replik Penggugat maupun Duplik Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut dianggap telah termuat dan terbaca dalam uraian putusan ini ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 berupa : -----

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 459 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya atas nama Pemegang Hak Tohir, diberi tanda bukti P-1;-----
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 426 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, atas nama Pemegang Hak Darinah, diberi tanda bukti P-2 ;-----
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 425 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, atas nama Pemegang Hak Dulmuin, diberi tanda bukti P-3 ;-----
4. Fotocopy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon, Perihal Penetapan Jadwal Lelang E-Mail, tertanggal 12 Agustus 2016 No.PEN-297 / WKN-08 / KLN.06.05 / 2016, diberi tanda bukti P-4 ; -----

----- Menimbang, bahwa bukti- bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan photocopynya telah dicocokkan sesuai dengan photocopy dipersidangan ; -----

----- Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah

---

Halaman 27 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sumpah didepan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: -----

**1. Saksi Carinyan Bin Ahsan:**

-----  
- Bahwa setahu saksi harga tanah sawah untuk 1 (satu) bau sekarang harga umumnya Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);  
-----

- Bahwa kalau tanah sawah dengan ukuran 1 (satu) bau dijual dengan harga Rp.170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) adalah harga yang tidak umum ;  
-----

- Bahwa sekarang tanah sawah tersebut dikuasai oleh Bapak Tohir ;---

- Bahwa saksi hanya mendengar kalau Penggugat mempunyai hutang di Bank BTPN Karangsinom-Kandanghaur ;  
-----

- Bahwa saksi hanya mendengar kalau tanah itu menjadi jaminan ke Bank ;  
-----

- Bahwa tanah sawah tersebut letaknya di blok Rancawas dengan luas 2 (dua) bau ;  
-----

- Bahwa saksi tidak tahu berapa besar hutangnya Penggugat kepada Bank BTPN ;  
-----

- Bahwa saksi tidak tahu setoran Penggugat kepada Bank BTPN itu lancar apa tidak ;  
-----

- Bahwa harga umum sekarang tanah sawah dengan luas 1 (satu) bau atau luasnya 7000 M2 antara Rp 300 juta sampai dengan Rp 350 juta;

- Bahwa dasarnya harga itu yaitu karena suka sama suka dan saksi juga menangani jual beli di desa ;  
-----

- Bahwa setahu saksi tanah sawah dengan luas 2 (dua) bau atas nama Dulmuin tersebut mau dibeli orang dan saksi mengundang ahli warisnya tapi tidak jadi dibeli orang karena sudah dijamin di bank ;

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu jumlah pinjamannya, lancar apa tidak setorannya dan jatuh tempo nya kapan ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sawah yang luasnya 2 (dua) bau tersebut telah di lelang ; -----
- Bahwa yang mempunyai hutang yaitu ahli warisnya Dulmuin ;-----
- Bahwa sawah yang 2 (dua) bau tersebut yaitu letaknya di tengah-tengah tapi ada jalan untuk pengairannya ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu NJOP tanah sawah yang 2 (dua) bau tersebut;

## 2. WARTONO Bin WARDI :

- Bahwa harga tanah sawah di daerah Kroya dalam tahun 2016 untuk 1 (satu) bau nya Rp 350 juta; -----
- Bahwa harga sawah sekarang harganya satu bau Rp. 170 Juta adalah harga yang tidak umum; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sawahnya Wartem di lelang ;-----
- Bahwa setahu saksi ibu Wartem punya hutang di Bank karena sempat ada yang mau beli sawahnya tapi tidak jadi karena dijaminkan di Bank; -----
- Bahwa saksi tahunya karena kalau ada yang mau membeli sawah lewat saksi ; -----
- Bahwa saksi dengan ibu Wartem beda blok tapi satu desa dan jaraknya rumah saksi dengan rumah Wartem sekitar 1 (satu) Km ;-----
- Bahwa saksi tahu Wartem punya hutang karena mendengar yaitu sekitar tahun 2016 yaitu saksi mendengar dari menantunya ibu Wartem yang bernama Wartim ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pinjamnya dan lancar apa tidak angsurannya ; -----
- Bahwa proses terakhir jual beli yang lewat saksi sudah lupa kapan;----

Halaman 29 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan hutangnya Wartem, jumlah hutangnya berapa dan kapan jatuh temponya ;

- Bahwa saksi tidak tahu Wartem di tegur oleh pihak Bank;-----

- Bahwa kalau ada harga 1 (satu) baunya dibawah Rp. 350 juta itu harga sekitar tahun 2013 an ;

----- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam Kesimpulan; -----

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I- 1 sampai dengan T.I-20 berupa : -----

1. Fotocopy Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 7000660-ADDPK-7551-1111 tertanggal 22 November 2011 beserta lampirannya, diberi tanda T.I-1;

2. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, diberi tanda bukti T.I-2 ;

3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 425 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, atas nama Pemegang Hak Dulmuin, diberi tanda bukti T.I-3 ;----

4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 426 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, atas nama Pemegang Hak Darinah, diberi tanda bukti T.I-4 ;-----

5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 459 / Desa Temiyang, Kecamatan Kroya, atas nama Pemegang Hak Tohir, diberi tanda bukti T.I-5;-----

6. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 576 / 2011 tanggal 14 Desember 2011 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Haryanto, SH., diberi tanda T.I-6 ;-----

7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah (PPAT) Bambang Haryanto, SH., diberi tanda T.I-7 ;-----

8. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 3040 / 2011 tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Indramayu, diberi tanda T.I-8 ; -----

9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 1837 / 2013 tanggal 09 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Indramayu, diberi tanda T.I-9 ; -----

10. Fotocopy Bukti pengembalian Agunan Asli (BPA) tanggal 2 Nopember 2016, diberi tanda T.I-10 ; -----

11. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor : S.289 / SP1 / MUR-7551 / III / 2014 tanggal 05 Maret 2014, diberi tanda T.I-11; -----

12. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor : S.329 / SP2 / MUR-7551 / V / 2014 tanggal 22 Mei 2014, diberi tanda T.I-12; -----

13. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor : S.334 / SP3 / MUR-7551 / VI / 2014 tanggal 03 Juni 2014, diberi tanda T.I-13 ; -----

14. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang KPKNL Cirebon Nomor : PEN-68 / WKN.08 / KNL.06 / 2016, tanggal 18 Pebruari 2016, diberi tanda T.I-14; -----

15. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak tanggungan No: 010 / PL / BTPN-KDH / III / 2016, diberi tanda T.I-15;-----

16. Fotocopy Salinan Risalah lelang Nomor : 327 / 2016 tanggal 31 Maret 2016, diberi tanda T.I-16 ;

17. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang E-mail KPKNL Cirebon Nomor : 297 / WKN.08 / KNL.06.05 / 2016 tanggal 12 Agustus 2016, diberi tanda T.I-17; -----

18. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak tanggungan No. S.001SPPLHT / MUR-8979 / IX / 2016 tanggal 23 September 2016, diberi tanda T.I-18; -----

---

Halaman 31 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 1146 / 2016 Tanggal  
28 September 2016, diberi tanda T.I-19;

20. Fotocopy Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak  
Tanggungan Nomor : 001 / SP7551 / X / 1016, diberi tanda T.I-20;

----- Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi  
materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti  
bertanda T.I-3, T.I-4, T.I-6, T.I-8, T.I-9, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-  
17, T.I-18 dan T.I-20, fotocopy telah disesuaikan dengan Fotocopynya  
dipersidangan;-----

----- Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi-  
saksi di persidangan;

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya  
Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai  
dengan T.II-23 berupa :

1. Fotocopy Surat permohonan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. 001 /  
UMK-BTPN / Pantura / VIII / 2016 tanggal 11 Agustus 2016, diberi tanda  
T.II-1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 0000272-SPK-7551-0311 tanggal 28  
Maret 2011, diberi tanda bukti T.II-2; -----
3. Fotocopy Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor  
7000660-ADDPK-7551-1111 tanggal 22 Nopember 2011, diberi tanda  
T.II-3; -----
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 459 / Desa Temiyang, Kecamatan  
Kroya, atas nama Pemegang Hak Tohir, diberi tanda bukti T.II-4 ;-----
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 425 / Desa Temiyang, Kecamatan  
Kroya, atas nama Pemegang Hak Dulmuin, diberi tanda bukti T.II-5;-----
6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 426 / Desa Temiyang, Kecamatan  
Kroya, atas nama Pemegang Hak Darinah, diberi tanda bukti T.II-6;-----
7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 3040 / 2011  
tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Indramayu, diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 576 /  
2011 tanggal 14 Desember 2011 dibuat dihadapan Pejabat Pembeuat

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah (PPAT) Bambang Haryanto, SH., diberi tanda T.II-8;-----

9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) Nomor : 1837 / 2013 tanggal 09 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Indramayu, diberi tanda T.II-9;

10. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) Nomor : 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bambang Haryanto, SH., diberi tanda T.II-10;-----

11. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Nomor 277 / HTPT / SKPT / 2016 tanggal 22 September 2016, diberi tanda bukti T.II-11a ;

12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Nomor 278 / HTPT / SKPT / 2016 tanggal 22 September 2016, diberi tanda bukti T.II-11b ;

13. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu Nomor 279 / HTPT / SKPT / 2016 tanggal 22 September 2016, diberi tanda bukti T.II-11c ;

14. Fotocopy lampiran Surat No. 001 / UMK-BTPN / Pantura / VIII / 2016 tanggal 11 Agustus 2016 perihal Daftar Barang Jaminan dan Nilai Limit Lelang, diberi tanda T.II-12 ; -----

15. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor : S.289 / SP1 / MUR-7551 / III / 2014 tanggal 05 Maret 2014, diberi tanda T.II-13;

16. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor : S.329 / SP2 / MUR-7551 / V / 2014 tanggal 22 Mei 2014, diberi tanda T.II-14;

17. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor : S.334 / SP3 / MUR-7551 / VI / 2014 tanggal 03 Juni 2014, diberi tanda T.II-15; -----

18. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan Nomor S.001SPPLHT / MUR-8979 / IX / 2016 tanggal 23 September 2016, diberi tanda T.II-16; -----

19. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 30 Agustus 2016, diberi tanda T.II-17;-----

20. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Radar Cirebon yang terbit tanggal 14 September 2016, diberi tanda T.II-18 ; -----

21. Fotocopy Surat Nomor PEN-297 / WKN.08 / KNL.06.05 / 2016 tanggal 12 Agustus 2016, Perihal Penetapan Jadwal Lelang E-mail, diberi tanda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TII-19

- 
22. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 11 Agustus 2016, diberi tanda T.II-20;
23. Fotocopy Risalah Lelang Nomor : 1146 / 2016 tanggal 28 September 2016, diberi tanda T.II-21; -----
24. Fotocopy Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-22; -----
25. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-23;-----

----- Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-13, T.II-14, T.II-15, T.II-16, T.II-17, T.II-22, T.II-23, photocopy sesuai dengan photocopynya;-----

----- Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi di persidangan; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 23 Pebruari 2017, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan ;-----

----- Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon dijatuhkan putusan ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dan terurai di dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan terbaca serta menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**DALAM KONPENSI:**-----

**Dalam Eksepsi;** -----

----- Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Indramayu Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *Aquo*;-----
2. Eksepsi Mengenai Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *aquo* dan yang berwenang adalah Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;-----
3. Gugatan Penggugat tidak terang atau kabur (*obscur libel*) karena kualifikasi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;-----
4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);-----
5. Penggugat tidak mempunyai kualitas selaku pihak;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat II juga dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut:-----

1. Gugatan Kurang Pihak Karena Pembeli Lelang Tidak Diikutsertakan Sebagai Pihak;-----
2. Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan *aquo*;

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat secara tegas menolak dalil- dalil eksepsi dari Tergugat I maupun Tergugat II tersebut kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Indramayu, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada persidangan hari Rabu tanggal 11 Januari 2017 yang amar putusannya adalah sebagai berikut:-----

-----MENGADILI:-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili absolut;---
- Menyatakan Pengadilan Negeri Indramayu berwenang memeriksa dan mengadili perkara dengan Register Perkara Nomor 41 / Pdt.G / 2016 / PN Idm;

Halaman 35 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;-----
- Menetapkan ongkos perkara ini ditanggungkan hingga putusan akhir:-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi Tergugat I lainnya yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang untuk mengadili perkara secara relatif oleh karena yang berwenang secara relatif adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Atas eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Indramayu berwenang secara relatif mengadili perkara *aquo* dengan alasan bahwa pembuatan dan penandatanganan perjanjian tersebut dibuat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Indramayu; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I tersebut, Majelis Hakim setelah meneliti bukti yang diajukan berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 576 / 2011 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 425 dan Nomor SHM 426 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 459, ditegaskan dalam pasal 4 bahwa para pihak sepakat dalam hal mengenai Hak tanggungan dan segala akibat hukumnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Indramayu. Dengan demikian eksepsi Tergugat I mengenai Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang secara Relatif adalah tidak beralasan hukum dan patut ditolak; --

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak terang atau kabur (*obscur libel*) karena dalil gugatannya tidak mengkuafikasi perbuatan mana dari Tergugat yang merupakan kategori Perbuatan Melawan Hukum / Wanprestasi. Atas eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat menyatakan menolak dengan tegas eksepsi Tergugat I dengan menyatakan bahwa Tergugat I melakukan pelelangan tidak sesuai dengan harga pasaran; -----

-----Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa apakah terjadi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sebagaimana eksepsi Tergugat I tersebut telah masuk pokok perkara dan perlu pembuktian bersama-sama pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis*

---

Halaman 36 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*consortium*) karena tidak melibatkan H. Achmad Ali dan Bambang Haryanto, SH., sehingga peristiwa hukum menjadi tidak jelas. Atas eksepsi tersebut Penggugat telah menyangkal dalil eksepsi Tergugat I dengan menyatakan sampai dengan gugatan didaftarkan belum ada informasi tentang siapa pemenang lelang;----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa siapa-siapa yang dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara merupakan hak dari Penggugat, hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305 K / Sip / 1971 Tanggal 16 Juni 1971. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak berdasar dan beralasan hukum dan harus ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas selaku pihak dengan alasan bahwa obyek *aquo* telah beralih kepada H. Achmad Ali dan kapasitas Penggugat dalam perkara *aquo* adalah debitur dan bukan pihak ketiga. Dan atas Eksepsi tersebut Penggugat tidak secara tegas menanggapi dalam repliknya akan tetapi Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil eksepsi dari Tergugat I tersebut;

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa persoalan beralihnya Sertipikat Hak Milik Nomor 425, 426 dan 459 yang menjadi obyek Jaminan Hak Tanggungan kepada pihak lain telah masuk materi pokok perkara dan perlu dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkara dengan demikian eksepsi Tergugat I juga harus ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II sebagai berikut:-----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa Gugatan Kurang Pihak karena pembeli lelang tidak diikutsertakan sebagai pihak, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam pertimbangan eksepsi Tergugat I diatas dengan menyatakan bahwa tentang siapa-siapa yang dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara merupakan hak dari Penggugat. Dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut harus ditolak;

-----

---

Halaman 37 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan karena merupakan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Atas eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat menyangkal dengan tegas dengan menyatakan bahwa Penggugat memiliki kualitas mengajukan gugatan karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan pelelangan obyek jaminan dibawah harga pasar.;

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat II tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut telah masuk pokok perkara dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I maupun eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan hukum maka eksepsi tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;-----

## Dalam Pokok Perkara; -----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

----- Menimbang, bahwa Penggugat pada posita gugatannya mengajukan dalil gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat mengakui mempunyai fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk., Unit Kandanghaur- Indramayu dengan sisa pokok sebesar Rp. 170.000.000.00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 459 atas nama Tohir, SHM Nomor 425 atas nama Dulmuin dan SHM Nomor 426 atas nama Darinah;-----
- Bahwa kredit tersebut telah diangsur selama 2 (dua) tahun dan karena ekonomi sedang terpuruk Penggugat berusaha menyelesaikan kredit dan Penggugat telah datang kepada Tergugat I agar jangan dilakukan pelelangan akan tetapi Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan penjualan lelang. Oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;-----

---

Halaman 38 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 38





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat selaku debitur dengan persetujuan suami dan orang tua telah menerima pencairan kredit dari Tergugat I sebagaimana Perjanjian kredit Nomor 0000272-SPK-7551-0311 dan telah mengalami beberapa kali perubahan yang dimulai tanggal 3 Januari 2012 dan berakhir tanggal 3 Desember 2016 dengan jaminan SHM Nomor 425, SHM Nomor 426 dan SHM Nomor 459. Dan Penggugat hanya sanggup melakukan pembayaran angsuran sebanyak 26 (dua puluh enam) kali angsuran yaitu dari bulan Januari 2012 sampai dengan Januari 2014 dan untuk selanjutnya tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga Tergugat I mengirimkan teguran I, II dan III tetapi Penggugat tidak beritikad baik dan akhirnya Tergugat I mengambil pelunasan hutang Penggugat dengan cara pelelangan umum melalui Tergugat II. dan Pelaksanaan Lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; -----

----- Menimbang, bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat II melakukan pelelangan obyek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan SHM Nomor 425, SHM Nomor 426 dan SHM Nomor 459 atas permohonan Tergugat I dan pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan tentang lelang;-----

----- Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan dan jawaban dalam perkara *aquo*, yang menjadi pokok sengketa diantara Pengugat dan Para Tergugat adalah :

- 
- Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 425, Sertifikat Hak Milik Nomor 426 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 459 adalah Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dinyatakan batal atas permintaan Penggugat?-----

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah atas nama saksi Carinyan Bin Ahsan dan saksi Wartono Bin Wardi, yang mana alat bukti yang diajukan Penggugat telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga dinyatakan sah untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat dalam pembuktian perkara ini ; -----

---

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat bertanda T.I – 1 sampai dengan T.I - 20, dimana alat bukti yang diajukan Tergugat I dimuka persidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga alat bukti dari Tergugat I dinyatakan sah untuk memperkuat bantahan Tergugat I dalam pembuktian perkara ini ;

----- Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II – 1 sampai T.II – 23, dimana alat bukti yang diajukan Tergugat II telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga dinyatakan sah untuk memperkuat bantahan Tergugat II dalam pembuktian perkara ini ; -----

----- Menimbang, bahwa dari proses persidangan dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat maupun Para Tergugat dipersidangan telah diperoleh fakta-fakta yang sudah menjadi kebenaran yang tidak perlu dibuktikan karena diakui dan tidak disangkal oleh para pihak, sehingga menjadi tetap, yaitu : -----

- Bahwa benar Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I dengan jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 425, Sertifikat Hak Milik Nomor 426 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 459. Dan telah diikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 576 / 2011 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 199 / 2013;-----
- Bahwa benar fasilitas kredit yang diperoleh oleh Penggugat tersebut juga telah dilakukan restrukturisasi hutang oleh Tergugat I;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat maka menjadi kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 163 *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) yang menyatakan: "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";-----

----- Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan

---

Halaman 40 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pokok sengketa diantara para pihak yaitu *Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 425, Sertifikat Hak Milik Nomor 426 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 459 adalah Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dinyatakan batal atas permintaan Penggugat?*-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.II-2 berupa perjanjian kredit, Penggugat dengan persetujuan suaminya telah menandatangani fasilitas kredit sejumlah Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 28 Maret 2011 sampai dengan tanggal 05 April 2013;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan perubahan perjanjian terhadap perjanjian kredit sebagaimana bukti T.I-1 dan T.II-3, yang mana Penggugat dengan persetujuan suaminya menandatangani fasilitas kredit sejumlah Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal 22 November 2011 sampai dengan tanggal 3 Desember 2016 dengan pembayaran angsuran setiap tanggal 3 setiap bulannya dengan jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 459 atas nama Tohir, Sertifikat Hak Milik Nomor 426 atas nama Darinah dan sertifikat Hak Milik Nomor 425 atas nama Dulmuin (*vide bukti T.I-5, T.I-3, T.I-4, T.II-4, T.II-5 dan T.II-6 serta bersesuaian dengan bukti P-1, P-2 dan P-3*); -----

-----Menimbang, bahwa atas dasar Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (*vide bukti T.II-2, T.II-3 dan T.I-1*), terhadap obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 425 dan SHM Nomor 426 telah diikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 576 / 2011 tanggal 14 Desember 2011 (*Vide bukti T.I-6, T.II-8*) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 459, masing-masing dengan peringkat Pertama (*vide bukti T.I-7 dan T.II-10*); -----

----- Menimbang, bahwa atas dasar Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 576 / 2011 tanggal 14 Desember 2011 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 199 / 2013 tanggal 23 Mei 2013 (*vide bukti T.I-6, T.I-7, T.II-8 dan T.II-10*), telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3040 / 2011 dan sertifikat Hak Tanggungan Nomor

---

Halaman 41 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1837 / 2013 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu Tergugat I (*vide bukti T.I-8, T.I-9 dan T.II-7, T.II-9*);

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur bahwa pembayaran Kredit Angsuran Berjangka (KAB) Mapan -1 tersebut (*vide bukti T.I-1*), pembayaran cicilannya telah diatur secara *limitatif* dalam lampiran perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit yaitu setiap tanggal 3 dimulai dari tanggal 3 Januari 2012 dan berakhir tanggal 3 Desember 2016 dan juga telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I berupa syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit (SKUPK) (*vide T.I-2*);-----

----- Menimbang, bahwa kesepakatan perjanjian kredit dan perubahan perjanjian kredit tersebut dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I secara sukarela tanpa paksaan oleh karena itu kesepakatan tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" ;

----- Menimbang, bahwa meskipun dalam surat gugatan Penggugat tidak dinyatakan secara tegas bahwa Penggugat sudah tidak mampu membayar angsuran kredit akan tetapi secara *implisit* dalam posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua), Penggugat mengakui akan memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I dihubungkan dengan dalil Tergugat I pada angka 4 (empat) yang menyatakan bahwa Penggugat hanya mampu melakukan pembayaran angsuran sebanyak 26 (dua puluh enam) kali angsuran mulai Januari 2012 sampai dengan Januari 2014 dan selanjutnya tidak melaksanakan kewajibannya; -----

----- Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dan jawaban Tergugat I tersebut, secara jelas Penggugat sudah tidak mampu melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) terhitung setelah bulan Januari 2014, oleh karena itu Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan I (pertama) kepada Penggugat tanggal 5 Maret 2014 agar memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan hutang sejumlah Rp. 25.140.207,00 (dua puluh lima juta

---

Halaman 42 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus empat puluh ribu dua ratus tujuh rupiah) selambat-lambatnya 14 (empat belas ) hari dari tanggal surat peringatan (*vide bukti T.I-11, T.II-13*); --

----- Menimbang, bahwa oleh karena Peringatan I (pertama) tidak dipenuhi kemudian Tergugat I kembali mengirimkan Peringatan II (kedua) tanggal 22 Mei 2014 (*vide bukti T.I-12 dan T.II-14*) agar Penggugat memenuhi pembayaran angsuran dan denda keterlambatan pertanggal 22 Mei 2014 sejumlah Rp. 35.458.776,00. (tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender dari tanggal surat;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Peringatan II (kedua) juga tidak dipenuhi, kemudian Tergugat I mengirimkan Peringatan III (ketiga) tanggal 3 Juni 2014 (*vide bukti T.I-13 dan T.II-15*), agar Penggugat memenuhi seluruh kewajibannya per tanggal 3 Juni 2014 sejumlah Rp. 217.641.750,00 (dua ratus tujuh belas juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) terhitung selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender dari tanggal surat;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Penggugat ditegur oleh Tergugat I secara tertulis untuk memenuhi kewajibannya, ternyata Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran cicilan sesuai jadwal yang disepakati sebagaimana termuat dalam bukti T.I-1 maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam pasal 6 dinyatakan : *"apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;-----

----- Menimbang, bahwa ketentuan pasal Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut sejalan dengan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), yang isinya adalah kedua belah pihak bersepakat bahwa : *Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan*

---

Halaman 43 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kredit, baik karena hutang pokok, bunga, Provisi dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur dan / atau penjamin:.....IV. tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai / tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian kredit atau perjanjian lainnya dengan Bank., V. Dinyatakan lalai / wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur / pihak ketiga lainnya" (Vide pasal 8 SKUPK, Bukti T.I-2);-----

----- Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK), apabila dihubungkan dengan perkara *aquo*, Tergugat I (kreditur) dapat mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran atas hutang debitur dan Tergugat I dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui lembaga pelelangan umum (kantor lelang), yang mana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya, khusus untuk pemegang hak tanggungan peringkat I (kesatu) ;

----- Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum diatas, oleh karena Penggugat (*debitor*) sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya (cidera janji) meskipun telah dilakukan peneguran sampai dengan 3 (tiga) kali, tetap tidak memenuhi kewajibannya, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk menentukan jadwal pelaksanaan Lelang;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pejabat lelang tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen telah lengkap. Dan dihubungkan dengan perkara *aquo*, Tergugat I telah mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang kepada Tergugat II selanjutnya Tergugat II kemudian mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 31 Maret 2016 (*vide bukti T.I-14*). Dan penetapan jadwal lelang Hak tanggungan tersebut oleh Tergugat I telah diberitahukan kepada Penggugat (*vide bukti T.I-15*); -----

---

Halaman 44 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah lelang tanggal 31 Maret 2016 Nomor 327 / 2016 (*vide bukti T.I-16*), sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman sebanyak dua kali untuk memenuhi azas publisitas yaitu melalui selebaran tanggal 2 Maret 2016 dan melalui Surat Kabar Harian Radar Cirebon tanggal 17 Maret 2016. Pengumuman tentang pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan pasal 51 jo pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Lelang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 425, SHM Nomor 426 dan SHM Nomor 459 telah dilaksanakan pada tanggal 31 Maret 2016 sebagaimana tertuang dalam risalah lelang. Dan pada saat pelaksanaan Lelang tersebut tidak ada pembeli yang mengajukan penawaran (*vide bukti T.I-16*);-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pada pelelangan pertama tidak ada yang melakukan penawaran atas obyek Hak Tanggungan SHM Nomor 425, SHM 426 dan SHM 459, selanjutnya Tergugat I mengajukan kembali permohonan pelaksanaan lelang tertanggal 11 Agustus 2016 kepada Tergugat II (*vide bukti T.II-1*), dan atas permohonan dari Tergugat I tersebut, Tergugat II mengeluarkan Penetapan Nomor : PEN-297 / WKN.08 / KNL.06.05 / 2016 tanggal 12 Agustus Perihal Penetapan Jadwal Lelang E-mail dan Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat tanggal 23 September 2016 (*Vide Bukti T.II-16*) Tentang Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 459, Sertifikat Hak Milik Nomor 425 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 426 ;-----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II mengeluarkan surat tanggal 12 Agustus 2016 Perihal Penetapan Jadwal Lelang (*Vide Bukti T.II-17*) dan atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah melaksanakan Pengumuman Lelang pertama pada tanggal 30 Agustus 2016 melalui selebaran dan pengumuman kedua melalui media surat kabar harian Radar Cirebon tanggal 14 September 2016 (*Vide Bukti T.II-17 dan T.II-18*) dan Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat (debitur) tentang jadwal pelaksanaan lelang tersebut;-----

---

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa pada pelaksanaan Lelang tanggal 28 September 2016, obyek Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 425 dan SHM Nomor 426 telah laku terjual kepada H. Achmad Ali dengan harga Rp.170.200.000,00 (seratus tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1146 / 2016 (*Vide Bukti T.II-21, T.II-19*); -

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku (*vide bukti T.II-22 dan T.II-23*) yaitu bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas kredit tetapi tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan yang kemudian oleh Tergugat I ditegur sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi kewajibannya tetapi tidak dilaksanakan, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II beserta dokumen Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana Bukti T.II-11a, T.II-11b, dan T.II-11c selanjutnya ditentukan Jadwal Pelaksanaan Lelang dan juga telah diberitahukan Jadwal Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat (debitur) serta pelaksanaan lelang telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali melalui selebaran dan Surat Kabar Harian sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang telah melanggar hukum adalah tidak berdasar dan beralasan hukum;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai lelang dibawah harga pasar, menurut Majelis Hakim bahwa dalil Penggugat tersebut tidak berdasar hukum karena Penggugat tidak dapat membuktikan atau mengajukan bukti pembanding tentang harga pasaran tanah disekitar tanah yang di lelang tersebut dan Penggugat hanya mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan bahwa harga tanah disekitar obyek hak tanggungan harga per bahu sekitar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanpa didukung dengan bukti-bukti lainnya dengan demikian dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan patut dikesampingkan;-----

----- Menimbang, bahwa atas bukti yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-1, P-2 dan P-3 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 425, SHM 426 dan SHM Nomor 459 yang telah dibebankan Hak Tanggungan serta bukti P-4

---

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa jadwal pelaksanaan lelang E-mail tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hukum dan bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan demikian bukti Penggugat tersebut tidak relevan dengan dalil Penggugat dan patut dikesampingkan;-----

----- Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas, Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II telah dilaksanakan sesuai aturan hukum yang berlaku dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian Tindakan dan perbuatan -perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 425, Sertipikat Hak Milik Nomor 426 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 459 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh karena itu lelang tersebut tidak dapat dinyatakan batal atas permintaan Penggugat sebagaimana yang menjadi pokok sengketa diantara para pihak;- -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:-----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang menyatakan agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sepenuhnya, oleh karena petitum tersebut merupakan rangkuman dari petitum-petitum gugatan Penggugat maka petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah petitum gugatan Penggugat lainnya di pertimbangkan;- -----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat agar dinyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian hari. Terhadap petitum kedua tersebut, Majelis Hakim menilai oleh karena pokok sengketa dalam perkara ini menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan melawan hukum serta selama proses persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap obyek hak tanggungan maka petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak; -----

---

Halaman 47 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*on recmatigedaad*) pada hari Rabu tanggal 28 September 2016 dengan melakukan pelelangan padahal Penggugat sudah mengajukan agar jangan dilakukan lelang;

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat angka 3 (tiga) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:-----

----- Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (*patiha*) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat / orang lain; -----

----- Menimbang, bahwa dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dari bunyi pasal tersebut maka unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Ada Perbuatan yang dilakukan sengaja atau lalai, bertentangan dengan undang-undang atau kepatutan, ada kerugian dan ada kesalahan; ---

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan hukum diatas, maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang mengajukan lelang kepada Tergugat II adalah sah sehingga tidak dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*on recmatigedaad*) pada hari

---

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rabu tanggal 28 September 2016 dengan melakukan pelelangan adalah tidak beralasan hukum dan patut ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan lelang pada hari Rabu tanggal 28 September 2016, oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum diatas tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana pokok sengketa dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) tidak beralasan hukum dan patut ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat agar menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan petitum ke 6 (enam) agar dinyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I dan II. Oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar hukum sebagaimana pokok sengketa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) juga tidak beralasan hukum dan patut ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) agar menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, menurut pertimbangan Majelis Hakim oleh karena pokok sengketa sebagaimana dalam surat gugatan tidak terbukti dan Penggugat berada pada pihak yang kalah maka ongkos perkara dibebankan kepada Tergugat, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) juga tidak beralasan hukum dan patut ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu), oleh karena berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum diatas Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka cukup jelas kiranya Penggugat tidak dapat membuktikan dan mempertahankan dalil gugatannya dan menyatakan petitum angka 1 (satu) juga ditolak sehingga beralasan oleh karenanya Pengadilan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

---

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSİ:-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi adalah sebagaimana dalam surat gugatan;-----

----- Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi ditolak dan Majelis Hakim menilai bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi merupakan pengulangan dari posita jawaban Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi maka gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi tersebut juga harus ditolak;-----

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dihukum membayar ongkos perkara yang hingga hari ini ditaksir sejumlah tersebut dalam *dictum* amar putusan ini ; ----

----- Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan *Herziene Inlandsch Reglemen* (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ; -----

## -----MENGADILI-----

### DALAM KONPENSİ:-----

#### Dalam Eksepsi ; -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

#### Dalam Pokok Perkara; -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSİ:-----

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi untuk seluruhnya;-----

### DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:-----

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.300.500,00. (satu juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);-----

-----  
Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu pada hari Senin tanggal 6 Maret 2017 oleh Kami : RAJA MAHMUD, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua ERWIN EKA SAPUTRA, S.H., M.H., dan MOORIS M. SIHOMBING, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 9 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi para Hakim Anggota tersebut dibantu SUPARNO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II;-----

Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD.

TTD.

ERWIN EKA SAPUTRA, S.H., M.H

RAJA MAHMUD, S.H., M.H

TTD.

MOORIS M. SIHOMBING, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD.

SUPARNO, S.H.

## Perincian Ongkos Perkara:

|                      |       |              |
|----------------------|-------|--------------|
| 1. Pendaftaran       | : Rp  | 30.000,00    |
| 2. Pemberkasan / ATK | : Rp  | 50.000,00    |
| 3. Panggilan         | : Rp  | 1.175.500,00 |
| 4. PNBP Panggilan    | : Rp  | 25.000,00    |
| 5. Materai           | : Rp. | 12.000,00    |
| 6. Redaksi           | : Rp  | 5.000,00     |
| 7. Leges             | : Rp. | 3.000,00     |

Jumlah Rp. 1.300.500,00

Terbilang : (satu juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2016/PN.Idm



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)